



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

Mediante Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 1 de marzo de 2019, (D.O.C.M. núm. 49, de 11/03/19), se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina para el cierre de la circunvalación sur en el tramo entre las carreteras N-502 y CM-4102.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual del POM arriba referido:

#### 1.-Modificación de Sectores de Suelo urbanizable artículo 273.

El mecanismo utilizado en la presente Modificación Puntual para dar viabilidad al desarrollo del planeamiento y lograr la obtención del suelo, consiste en realizar la ponderación del Índice de edificabilidad y la densidad relativa (vivienda/Ha.). De este modo se exime a los actuales propietarios de los terrenos de contribuir al pago del nuevo vial.

Se exponen a continuación las tablas que muestran los datos numéricos de la Modificación puntual, tanto los representativos del cambio de trazado del vial de Circunvalación Sur, como de la modificación de superficies de los cinco sectores afectados. No se produce modificación de superficie total del ámbito de la actuación, por lo que el incremento de superficie del vial de circunvalación, provoca la disminución de la superficie de los Sectores de Suelo Urbanizable.

| TABLA 12 SECTORES SEGÚN P.O.M. DENTRO DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL |                 |                |                   |                  |                |   |                         |
|---|-----------------|----------------|-------------------|------------------|----------------|---|-------------------------|
| Identificación s.POM 2010   | Sup Sector (Ha) | Edificabilidad | Sup Edif Máx (m2) | densidad viv./Ha | Nº max de viv. | Carga Sobre Sistemas Generales Adscritos  | Sup. SG Adscritos (Has) |
| UB-R-T-5-05   | 7,4341          | 0,25           | 18.585            | 25               | 186            | 4,8% SG-A-ZV-01 + 5,4% SG-A-V-TS-01   | 1,1957                  |
| UB-R-T-5-07   | 15,212          | 0,25           | 38.028            | 25               | 380            | 2,47 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 20,2% SG-A-V-TS-02   | 2,8725                  |
| UB-R-T-5-08   | 8,3538          | 0,25           | 20.885            | 25               | 209            | 1,22 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 10,2% SG-A-V-TS-01   | 1,4683                  |
| UB-R-T-5-09   | 16,6581         | 0,25           | 41.645            | 25               | 416            | 0,26 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 9,6% SG-A-ZV-01 + 14,9% SG-A-V-TS-02   | 2,6652                  |
| UB-R-T-5-10   | 30,1469         | 0,25           | 75.367            | 25               | 754            | 0,69 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 16% SG-A-ZV-01 + 31,3% SG-A-V-TS-02  | 4,8236                  |
| Total Sup SECTORES POM  | 77,8049         |                | 194.510           |                  | 1.945          |   | 13,0253                 |
| VIAL CIRCUNVALACIÓN   | 1,6705          |                |                   |                  |                |   |                         |
| Sup ÁMBITO ACTUACIÓN  | 79,4754         |                |                   |                  |                |   |                         |
| SECTORIZACIÓN PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL                          |                 |                |                   |                  |                |   |                         |
| Identificación s.POM 2010   | Sup Sector (Ha) | Edificabilidad | Sup Edif Máx (m2) | densidad viv./Ha | Nº max de viv. | Carga Sobre Sistemas Generales Adscritos **NOTA   | Sup. SG Adscritos (Has) |
| UB-R-T-5-05   | 7,3902          | 0,2619         | 19.355            | 26,19            | 194            | 3.03% SG-A-ZV-01 + 1,55% SG-A-V-TS-01 + 6,61% SG-A-V-TS-02 + 0,46 Ha de SG Puente Nuevo + 0,3520 Ha de modificación de trazado  | 1,6481                  |
| UB-R-T-5-07   | 18,1133         | 0,2619         | 47.439            | 26,19            | 474            | 7.41% SG-A-ZV-01 + 3,80% SG-A-V-TS-01 + 16,20% SG-A-V-TS-02 + 1,13 Ha de SG Puente Nuevo + 0,8627 Ha de modificación de trazado | 4,0394                  |
| UB-R-T-5-08   | 8,7171          | 0,2619         | 22.830            | 26,19            | 228            | 3.57% SG-A-ZV-01 + 1,83% SG-A-V-TS-01 7,80% SG-A-V-TS-02 + 0,54 Ha de SG Puente Nuevo + 0,4152 Ha de modificación de trazado    | 1,9440                  |
| UB-R-T-5-09   | 30,8648         | 0,2619         | 80.836            | 26,19            | 808            | 12.63% SG-A-ZV-01 + 6,48% SG-A-V-TS-01 27,61% SG-A-V-TS-02 + 1,93 Ha de SG Puente Nuevo + 1,47 Ha de incremento de trazado      | 6,8831                  |
| UB-R-T-5-10   | 9,1824          | 0,2619         | 24.049            | 26,19            | 240            | 3.76% SG-A-ZV-01 + 1,93% SG-A-V-TS-01 8,21% SG-A-V-TS-02 + 0,57 Ha de SG Puente Nuevo + 0,4373 Ha de modificación de trazado    | 2,0478                  |
| Total Sup SECTORES MP   | 74,2678         |                | 194.510           |                  | 1.945          | ** NOTA es el resultado de las sumas parciales correspondientes a las adscritas a los sectores                                  | 16,5624                 |



|                      |         |  |  |  |  |  |
|----------------------|---------|--|--|--|--|--|
| VIAL CIRCUNVALACIÓN  | 1,6705  |  |  |  |  |  |
| INCREMENTO VIAL      | 3,5371  |  |  |  |  |  |
| Sup ÁMBITO ACTUACIÓN | 79,4754 |  |  |  |  | 4,8%+9,6%+16,0% SG-A-ZV-01 ; 5,4% +10,2% SG-A-V-TS-01: 20,2% +14,9%+31,3% SG-A-V-TS-02: 2,47 Ha +1,22Ha +0,26Ha +0,69 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo : +3,5371 Ha de incremento por modificación de trazado |

2.-Regularización de las instalaciones industriales.

El objeto de esta modificación es que las instalaciones industriales queden contenidas dentro de un mismo sector de uso industrial, al tratarse de una industria consolidada dentro del sector de Uso Industrial IE-2, urbanizada y con todos los servicios: Acceso por vía pavimentada; suministro de agua potable y energía eléctrica; evacuación de aguas residuales y acceso peatonal. La aplicación del artículo 104. 1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU supone la clasificación como suelo urbano consolidado de la instalación industrial COMPLETA.

Para llevar a cabo la regularización de las instalaciones industriales realizadas en suelo urbanizable sin programar, se procede a la redelimitación existente entre el Sector UB-R-T-5-05 y del sector de uso industrial IE-2, y adecuarla a la realidad de las edificaciones e instalaciones de la planta de prefabricados de hormigón cándido Zamora S.A. para integrar toda la planta de prefabricación dentro del mismo sector industrial y se evita que parte de las actuales instalaciones industriales queden en dentro de un sector residencial.

Esta modificación no supone variación de superficies ni de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos afectados, no afectando a la modificación del trazado de conexión de la circunvalación sur, objetivo principal de la Modificación Puntual.

La modificación del límite entre el suelo urbano y el urbanizable se realiza en una longitud de aproximadamente 270 m.

3.- Documentación del cambio de trazado de la variante sur oeste.

Aunque está fuera del ámbito de actuación de la Modificación Puntual, se actualiza el trazado viario de la variante Sur Oeste ejecutada por el Ministerio de Fomento, dejando constancia del ligero cambio en el trazado y del punto de entronque con la N-502 respecto al previsto en el POM, aportando nuevos planos y corrigiendo el plano 28 del POM: Ordenación Clasificación del suelo y Sistemas Generales, Ordenación Estructural, mostrando que la estrecha banda de terrenos ubicados entre el sector UB-R-T-5.06 y la variante los terrenos mantienen su clasificación como suelo rústico.

Esta modificación se incorpora en los planos MP -3.3; MP-4.1A ; MP-4.1B ; MP-5.3 ; MP-2.28 que sustituyen a los planos del POM 3.3; 4.1A : 4.1B ; 5.3 ; 2.28.

Así como en los planos de la Modificación puntual; MP-01 ; MP-02 ; MP-03 ; MP-04; MP-05 y MP-06.

4.-Definición de Sistemas generales de la Modificación Puntual.

La Modificación Puntual fija la forma de obtención del suelo y la ejecución y financiación de las obras del sistema general.

La obtención de los terrenos para la primera fase del vial se realiza mediante expropiación por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, entrando a formar parte como propietario de suelo en cada sector y la adscripción.

La obtención de los terrenos para la segunda fase del vial, se realizará por adscripción a los sectores y obtención con el desarrollo de los mismos, de acuerdo a lo expuesto en la tabla 15 de la presente MP.

La ejecución y financiación de las obras de la primera fase del vial se realizará a cargo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La ejecución y financiación de las obras de la segunda fase del vial se realizará por adscripción a los sectores, incluyendo la obligación en las fichas de cada uno de los sectores y definiéndose gráficamente en el plano MP-06, de acuerdo con la siguiente tabla:

| SECTOR      | Sup Neta Has | % participación | FASE2 Ha |
|-------------|--------------|-----------------|----------|
| UB-R-T-5.05 | 7,3902       | 9,95            | 0,2573   |
| UB-R-T-5.07 | 18,1133      | 24,39           | 0,6307   |
| UB-R-T-5.08 | 8,7171       | 11,74           | 0,3035   |
| UB-R-T-5.09 | 30,8648      | 41,56           | 1,0747   |
| UB-R-T-5.10 | 9,1824       | 12,36           | 0,3197   |
| Total       | 74,2678      | 100,00          | 2,5860   |

5.-Fichas de planeamiento de la MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Dentro del POM de Talavera de la Reina, en el título IV "Normas reguladoras en suelo urbanizable", Capítulo 1 – "condiciones generales", se hace referencia a las Fichas de Planeamiento y planos que definen los sectores de suelo urbanizable.



Artículo 273. Ámbito (O.E.).

“Integran el suelo urbanizable del término municipal de Talavera los suelos así grafiados en los planos de ordenación del presente POM, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del RP LOTAU, con la división en sectores reflejada en los mismos planos y en las fichas de condiciones de ordenación”.

Como parte de los documentos del POM se encuentran las FICHAS DE PLANEAMIENTO, en ellas se incluyen la carpeta de “ Talavera Sur “ donde se encuentran los Sistemas Generales afectados por la Modificación Puntual 05-TAL-SUR-SG , y las fichas de desarrollo de los sectores UB-R-T-5.05, UB-R-T-5.07, UB-R-T-5.08, UB-R-T-5.09 y UB-R-T-5.10.

Se adjuntan las fichas de cada sector tal como quedan en la Modificación Puntual presentada:

| NOMBRE  | Calatravilla | CÓDIGO  | UB-R-T-5 .05 | HOJA PLANO | 28-9/28-14 |
|---|--------------|---|--------------|------------|------------|
| CLASE DE SUELO  | Urbanizable  | FIGURA DEL PLANEAMIENTO   |              |            | P.P.       |
| <b>SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)</b>                     |              |   |              |            |            |
| SUPERFICIE BRUTA (Ha)                                   |              |   |              |            | 7,3902     |
| SUPERFICIE NETA (Ha)                                    |              |   |              |            | 7,3902     |
| <b>SISTEMAS GENERALES DE ÁREA DE REPARTO (O.E)</b>      |              |   |              |            |            |
| SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Ha)        |              |   |              |            | 0,000      |
| <b>SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha)</b>  |              |   |              |            |            |
| SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha)         |              | 3.03% SG-A-ZV-01 + 1, 55% SG-A- V-TS-01 + 6,61% SG-A-V-TS-02 +    |              |            | TOTAL      |
|   |              | 0,46 Ha de SG Puente Nuevo + 0,3520 Ha de modificación de trazado |              |            | 1,6481     |
| OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS |              | 0,2573 Ha para tramo de cierre de Circunvalación Sur.             |              |            | 0,2573     |
| <b>EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (O.E)</b>                  |              |   |              |            |            |
| ESFERAS DE ACTUACIÓN                                    | Privada      | GESTIÓN   |              | Indirecta  |            |



|                |              |                        |             |            |            |
|----------------|--------------|------------------------|-------------|------------|------------|
| NOMBRE         | Calatravilla | CÓDIGO                 | UB-R-T-5.05 | HOJA PLANO | 28-9/28-14 |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable  | FIGURA DE PLANEAMIENTO |             |            | P.P        |

**OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)**

1. Urbanización del ámbito con objeto de mejorar la calidad urbana en un entorno ambiental de enorme calidad.
2. Creación de una nueva zona residencial de baja densidad integrando criterios de sostenibilidad paisajística procurando la mayor integración de los nuevos desarrollos respecto al suelo rústico de protección al sur del área.
3. Mejorar la accesibilidad y movilidad del ámbito mediante la ejecución de un viario estructurante que permite la comunicación de este ámbito con la "Circunvalación Sur" y con el este de la ciudad a través de dos nuevos puentes integrando el viario existente.
5. Ordenar los usos industriales preexistentes, propiciando una mejora de su inserción en la trama residencial y de imagen urbana trasladándolos en algún caso a los nuevos desarrollos destinados y acondicionados este uso al norte de la ciudad.
6. Localizar los sistemas locales de zonas verdes el borde del viario central estructurante con objeto de ejercer de colchón entre usos residenciales y el tráfico.
7. Por el sector discurre una Línea Eléctrica subterránea en Baja Tensión de 22 KV que parte desde la subestación de reparto "Talavera 2", situada en el centro urbano junto al río Tajo para dar servicio a las parcelas. La ordenación detalla deberá incorporar las afecciones las afecciones definidas en el artículo 5. 12 de la instrucción técnica complementaria ITC-LA T-01 a09.

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL, USOS (O.E.)**

|  |                        |                     |                 |
|--|------------------------|---------------------|-----------------|
|  |                        |                     | <b>195</b>      |
|  | USO GLOBAL MAYORITARIO | USOS COMPATIBLES    | USOS PROHIBIDOS |
|  | V Unifamiliar          | Terciario-Comercial | Industrial      |

**APROVECHAMIENTO, INTENSIDAD Y DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (O.E)**

|  |  |                |
|--|--|----------------|
| APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2) |  | <b>16.162</b>  |
| APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m2s)            |  | <b>0, 1788</b> |

|                                   |               |                               |               |
|-----------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|
| SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (m2) | <b>19.355</b> | INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2) | <b>0,2619</b> |
| EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%) | <b>9678</b>   |                               |               |
| DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)  | <b>26, 19</b> | Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS        | <b>194</b>    |

**ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (O.E.)**

|                   |                         |                                 |                         |
|-------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| ZONAS VERDES (m2) | art. 22 RP y 31 TRLOTAU | DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m2) | art. 22 RP y 31 TRLOTAU |
| APARCAMIENTOS     | art. 22 RP y 31 TRLOTAU |                                 |                         |

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (O.E.)**

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Área de Reparto independiente.
2. La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
3. Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento
4. Este ámbito esta condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.





|                |              |                         |              |            |            |
|----------------|--------------|-------------------------|--------------|------------|------------|
| NOMBRE         | Calatravilla | CÓDIGO                  | UB-R-T-5 .05 | HOJA PLANO | 28-9/28-14 |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable  | FIGURA DEL PLANEAMIENTO |              |            | P.P.       |

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (O.E.)**

*El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:*

1. *El esquema de ordenación del ámbito.*
2. *Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.*
3. *Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes. Se respetará el trazado del viario reflejado en los planos de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores.*
4. *Tratamiento de borde con áreas industriales .*

|                |                       |                         |              |            |             |
|----------------|-----------------------|-------------------------|--------------|------------|-------------|
| NOMBRE         | Viña de la Marquesa I | CÓDIGO                  | UB-R-T-5 .07 | HOJA PLANO | 28-14/28-19 |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable           | FIGURA DEL PLANEAMIENTO |              |            | P.P.        |

**SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)**

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| SUPERFICIE BRUTA (Ha) | 18,1133 |
| SUPERFICIE NETA (Ha)  | 18,1133 |

**SISTEMAS GENERALES DE ÁREA DE REPARTO (O.E)**

|  |       |
|--|-------|
| SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Ha) | 0,000 |
|--|-------|

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha) | Código:<br>7,41% SG-A-ZV-01 + 3,80% SG-A-V-TS-01 + 16,20% SG-A-V-TS-02<br>+ 1,13 Ha de SG Puente Nuevo + 0,8627 Ha de modificación de trazado | TOTAL<br>4,0394 |
|---|---|-----------------|

|   |   |        |
|---|---|--------|
| OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | 0,6307 Ha para tramo de cierre de Circunvalación Sur. | 0,6307 |
|---|---|--------|

**EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (O.E)**

|                      |         |         |           |
|----------------------|---------|---------|-----------|
| ESFERAS DE ACTUACIÓN | Privada | GESTIÓN | Indirecta |
|----------------------|---------|---------|-----------|



|                |                              |                        |             |            |             |
|----------------|------------------------------|------------------------|-------------|------------|-------------|
| NOMBRE         | <i>Viña de la Marquesa I</i> | CÓDIGO                 | UB-R-T-5.07 | HOJA PLANO | 28-14/28-19 |
| CLASE DE SUELO | <i>Urbanizable</i>           | FIGURA DE PLANEAMIENTO |             |            | P.P         |

**OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)**

1. Urbanización del ámbito con objeto de mejorar la calidad urbana en un entorno ambiental de enorme calidad.
2. Creación de una nueva zona residencial de baja densidad integrando criterios de sostenibilidad paisajística procurando la mayor integración de los nuevos desarrollos respecto al suelo rústico de protección al sur del área.
3. Mejorar la accesibilidad y movilidad del ámbito mediante la ejecución de un viario estructurante que permite la comunicación de este ámbito con la "Circunvalación Sur" y con el este de la ciudad a través de dos nuevos puentes integrando el viario existente.
4. Ordenar los usos industriales preexistentes, propiciando una mejora de su inserción en la trama residencial y de imagen urbana trasladándolos en algún caso a los nuevos desarrollos destinados y acondicionados este uso al norte de la ciudad.
5. Localizar los sistemas locales de zonas verdes el borde del viario central estructurante con objeto de ejercer de colchón entre usos residenciales y el tráfico.

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL, USOS (O.E.)**

|                        |                            |                   |
|------------------------|----------------------------|-------------------|
| USO GLOBAL MAYORITARIO | USOS COMPATIBLES           | USOS PROHIBIDOS   |
| <i>V Unifamiliar</i>   | <i>Terciario-Comercial</i> | <i>Industrial</i> |

**APROVECHAMIENTO, INTENSIDAD Y DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (O.E.)**

|  |               |                               |                  |
|--|---------------|-------------------------------|------------------|
| APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2) |               |                               | <b>39.612</b>    |
| APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m2s)            |               |                               | <b>0, 1788</b>   |
| SUPERFICIE EDIFICABLE MAJ(MA (m2)        | <b>47.439</b> | INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2) | <b>0,2619036</b> |
| EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%)        | <b>23.720</b> |                               |                  |
| DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)         | <b>26,19</b>  | Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS        | <b>474</b>       |

**ESTANCARES DE CALIDAD URBANA (O.E.)**

|                   |                                |                                 |                                |
|-------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| ZONAS VERDES (m2) | <i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i> | DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m2) | <i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i> |
| APARCAMIENTOS     | <i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i> |                                 |                                |

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (O.E.)**

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Area de Reparto independiente.
2. La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
3. Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento.
4. Este ámbito esta condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.



|                |                       |                         |              |            |             |
|----------------|-----------------------|-------------------------|--------------|------------|-------------|
| NOMBRE         | Viña de la Marquesa 1 | CÓDIGO                  | UB-R-T-5 .07 | HOJA PLANO | 28-14/28-19 |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable           | FIGURA DEL PLANEAMIENTO | P.P.         |            |             |

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (O.E.)**

*El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:*

1. *El esquema de ordenación del ámbito.*
2. *Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.*
3. *Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes . Se respetará el trazado del viario reflejado en los planos de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores.*
4. *Tratamiento de borde con áreas industriales .*

|                |                        |                         |              |            |       |
|----------------|------------------------|-------------------------|--------------|------------|-------|
| NOMBRE         | Viña de la Marquesa II | CÓDIGO                  | UB-R-T-5 .08 | HOJA PLANO | 28-14 |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable            | FIGURA DEL PLANEAMIENTO | P.P.         |            |       |

**SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)**

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| SUPERFICIE BRUTA (Ha) | 8,7171 |
| SUPERFICIE NETA (Ha)  | 8,7171 |

**SISTEMAS GENERALES DE ÁREA DE REPARTO (O.E)**

|  |       |
|--|-------|
| SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Ha) | 0,000 |
|--|-------|

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha) | Código :<br>13,57% SG-A-ZV-01 + 1,83% SG-A-V-TS-01 7,80% SG-A-V-TS-02<br>+ 0,54 Ha de SG Puente Nuevo + 0,4152 Ha de modificación de trazado | TOTAL<br>1,9440 |
|---|--|-----------------|

|   |   |        |
|---|---|--------|
| OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | 0,3035 Ha para tramo de cierre de Circunvalación Sur. | 0,3035 |
|---|---|--------|

**EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (O.E)**

|                      |         |         |           |
|----------------------|---------|---------|-----------|
| ESFERAS DE ACTUACIÓN | Privada | GESTIÓN | Indirecta |
|----------------------|---------|---------|-----------|

**OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E)**





|                |                               |                        |                    |            |              |
|----------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|------------|--------------|
| NOMBRE         | <i>Viña de la Marquesa II</i> | CÓDIGO                 | <i>UB-R-T-5.08</i> | HOJA PLANO | <i>28-14</i> |
| CLASE DE SUELO | <i>Urbanizable</i>            | FIGURA DE PLANEAMIENTO |                    |            | <i>P.P</i>   |

**OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)**

1. *Urbanización del ámbito con objeto de mejorar la calidad urbana en un entorno ambiental de enorme calidad.*
2. *Creación de una nueva zona residencial de baja densidad integrando criterios de sostenibilidad paisajística procurando la mayor integración de los nuevos desarrollos respecto al suelo rústico de protección al sur del municipio.*
3. *Localizar los sistemas locales de zonas verdes el borde del viario central estructurante con objeto de ejercer de colchón entre usos residenciales y el tráfico.*
4. *El sector es atravesado por una Línea Eléctrica subterránea en Baja Tensión de 22 KV en su esquina noreste que parte desde la subestación de reparto "Talavera 2", situada en el centro urbano junto al río Tajo para dar servicio a las parcelas de esta zona de la ciudad por lo que la ordenación detallada deberá incorporar las afecciones definidas en el artículo 5. 12 de la instrucción técnica complementaria ITC-LA T-01 a 09.*

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL , USOS (O.E.)**

|                        |                            |                   |
|------------------------|----------------------------|-------------------|
| USO GLOBAL MAYORITARIO | USOS COMPATIBLES           | USOS PROHIBIDOS   |
| <i>V Unifamiliar</i>   | <i>Terciario-Comercial</i> | <i>Industrial</i> |

**APROVECHAMIENTO , INTENSIDAD Y DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (O.E)**

|  |               |                               |                  |
|--|---------------|-------------------------------|------------------|
| APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2) |               |                               | <b>19.063</b>    |
| APROVECHAMIENTO TIPO (ualm2s)            |               |                               | <b>0 , 1788</b>  |
| SUPERFICIE EDIFICABLE MAJOMA (m2)        | <b>22.830</b> | INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2) | <b>0,2619036</b> |
| EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%)        | <b>11.415</b> |                               |                  |
| DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)         | <b>26,19</b>  | Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS        | <b>228</b>       |

**ESTANCARES DE CALIDAD URBANA (O.E.)**

|                   |                                |                                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| ZONAS VERDES (m2) | <i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i> | DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m2) 1 | <i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i> |
| APARCAMIENTOS     | <i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i> |                                   |                                |

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (O.E.)**

1. *La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Area de Reparto independiente.*
2. *La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.*
3. *Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento*
4. *Este ámbito esta condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.*





|                |                     |                         |              |            |       |
|----------------|---------------------|-------------------------|--------------|------------|-------|
| NOMBRE         | Viña de la Marquesa | CÓDIGO                  | UB-R-T-5 .08 | HOJA PLANO | 28-14 |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable         | FIGURA DEL PLANEAMIENTO |              |            | P.P.  |

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (O.E.)**

*El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:*

1. *El esquema de ordenación del ámbito.*
2. *Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.*
3. *Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes. Se respetará el trazado del viario reflejado en los planos de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores.*
4. *Tratamiento de borde con áreas industriales.*

|                |                         |                         |              |            |             |
|----------------|-------------------------|-------------------------|--------------|------------|-------------|
| NOMBRE         | Viña de la Marquesa III | CÓDIGO                  | UB-R-T-5 .09 | HOJA PLANO | 28-14/28-19 |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable             | FIGURA DEL PLANEAMIENTO |              |            | P.P.        |

**SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)**

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| SUPERFICIE BRUTA (Ha) | 30,8648 |
| SUPERFICIE NETA (Ha)  | 30,8648 |

**SISTEMAS GENERALES DE ÁREA DE REPARTO (O.E)**

|  |       |
|--|-------|
| SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Ha) | 0,000 |
|--|-------|

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha) | Código :<br>12,63% SG-A-ZV-01 + 6,48% SG-A-V-TS-01 27,61% SG-A-V-TS-02<br>+ 1,93 Ha de SG Puente Nuevo + 1,47 Ha de incremento de trazado | TOTAL<br>6,8831 |
|---|---|-----------------|

|   |   |        |
|---|---|--------|
| OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | 1,0747 Ha para tramo de cierre de Circunvalación Sur. | 1,0747 |
|---|---|--------|

**EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (O.E)**

|                      |         |         |           |
|----------------------|---------|---------|-----------|
| ESFERAS DE ACTUACIÓN | Privada | GESTIÓN | Indirecta |
|----------------------|---------|---------|-----------|

**OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E)**



|                |                         |                        |             |            |             |
|----------------|-------------------------|------------------------|-------------|------------|-------------|
| NOMBRE         | Viña de la Marquesa III | CÓDIGO                 | UB-R-T-5.09 | HOJA PLANO | 28-14/28-19 |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable             | FIGURA DE PLANEAMIENTO |             |            | P.P         |

**OBJETIVOS , CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)**

1. Urbanización del ámbito con objeto de mejorar la calidad urbana en un entorno ambiental de enorme calidad .
2. Creación de una nueva zona residencial de baja densidad integrando criterios de sostenibilidad paisajística procurando la mayor integración de los nuevos desarrollos respecto al suelo rústico de protección al sur del municipio.
3. Mejorar la accesibilidad y movilidad del ámbito mediante la ejecución de un viario estructurante que permite la comunicación de este ámbito con la "Circunvalación Sur" y con el este de la ciudad a través de dos nuevos puentes integrando el viario existente.
4. Localizar los sistemas locales de zonas verdes el borde del viario central estructurante con objeto de ejercer de cojón entre usos residenciales y el tráfico.

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL , USOS (i.e..)**

| USO GLOBAL MAYORITARIO | USOS COMPATIBLES   | USOS PROHIBIDOS |
|------------------------|--------------------|-----------------|
| V Unifamiliar          | Tercario-Comercial | Industrial      |

**APROVECHAMIENTO, INTENSIDAD Y DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (i.e.)**

|  |                |
|--|----------------|
| APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2) | <b>67.498</b>  |
| APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m2s)            | <b>0, 1788</b> |

|                                   |   |                  |
|-----------------------------------|---|------------------|
| SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (m2) | <b>80.836</b> INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2) | <b>0,2619036</b> |
| EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%) | <b>40.418</b>                               |                  |

|                                  |              |                        |     |
|----------------------------------|--------------|------------------------|-----|
| DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (vív/ha) | <b>26,19</b> | Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | 808 |
|----------------------------------|--------------|------------------------|-----|

**ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (i.e..)**

|                   |                         |                                 |                         |
|-------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| ZONAS VERDES (m2) | art. 22 RP y 31 TRLOTAU | DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m2) | art. 22 RP y 31 TRLOTAU |
| APARCAMIENTOS     | art. 22 RP y 31 TRLOTAU |                                 |                         |

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (O.E.)**

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Area de Reparto independiente.
2. La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
3. Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento
4. Este ámbito esta condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.



|          |                         |                         |              |            |             |
|----------|-------------------------|-------------------------|--------------|------------|-------------|
| NOMBRE   | Viña de la Marquesa III | CÓDIGO                  | UB-R-T-5 .09 | HOJA PLANO | 28-14/28-19 |
| CLASE DE | Urbanizable             | FIGURA DEL PLANEAMIENTO |              |            | P.P.        |

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (O.E.)

*El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:*

1. *El esquema de ordenación del ámbito.*
2. *Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.*
3. *Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes. Se respetará el trazado del viario reflejado en los planos de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores.*
4. *Tratamiento de borde con áreas industriales.*

|                |                        |                         |             |            |             |
|----------------|------------------------|-------------------------|-------------|------------|-------------|
| NOMBRE         | Viña de la Marquesa IV | CÓDIGO                  | UB-R-T-5.10 | HOJA PLANO | 28-18/28-24 |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable            | FIGURA DEL PLANEAMIENTO |             |            | P.P.        |

SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| SUPERFICIE BRUTA (Ha) | 9,1824 |
| SUPERFICIE NETA (Ha)  | 9,1824 |

SISTEMAS GENERALES DE ÁREA DE REPARTO (O.E)

|  |       |
|--|-------|
| SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Ha) | 0,000 |
|--|-------|

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha) | Código:<br>3,76% SG-A-ZV-01 + 1,93% SG-A-V-TS-01 8,21% SG-A-V-TS-02 +<br>0,57 Ha de SG Puente Nuevo + 0,4373 Ha de modificación de trazado | TOTAL<br>2,0478 |
|---|--|-----------------|

|   |   |        |
|---|---|--------|
| OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | 0,3197 Ha para tramo de cierre de Circunvalación Sur. | 0,3197 |
|---|---|--------|

EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (O.E)

|                      |         |         |           |
|----------------------|---------|---------|-----------|
| ESFERAS DE ACTUACIÓN | Privada | GESTIÓN | Indirecta |
|----------------------|---------|---------|-----------|

OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E)



|                |                        |                        |                        |             |
|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------|
| NOMBRE         | Viña de la Marquesa IV | CÓDIGO                 | UB-R-T-5.10 HOJA PLANO | 28-18/28-24 |
| CLASE DE SUELO | Urbanizable            | FIGURA DE PLANEAMIENTO |                        | P.P         |

**OBJETIVOS , CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)**

1. Urbanización del ámbito con objeto de mejorar la calidad urbana en un entorno ambiental de enorme calidad
2. Creación de una nueva zona residencial de baja densidad integrando criterios de sostenibilidad paisajística procurando la mayor integración de los nuevos desarrollos respecto al suelo rústico de protección al sur del área.
3. Mejorar la accesibilidad y movilidad del ámbito mediante la ejecución de un viario estructurante que permite la comunicación de este ámbito con la "Circunvalación Sur" y con el este de la ciudad a través de dos nuevos puentes integrando el viario existente.
4. Localizar los sistemas locales de zonas verdes el borde del viario central estructurante con objeto de ejercer de colchón entre usos residenciales y el tráfico.

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL , USOS (O.E.)**

| USO GLOBAL MAYORITARIO | USOS COMPATIBLES   | USOS PROHIBIDOS |
|------------------------|--------------------|-----------------|
| V Unifamiliar          | Terciano-Comercial | Industrial      |

**APROVECHAMIENTO , INTENSIDAD Y DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (O.E)**

|  |        |                               |           |
|--|--------|-------------------------------|-----------|
| APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2) |        | 20.081                        |           |
| APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m2s)            |        | 0, 1788                       |           |
| SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (m2)        | 24.049 | INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2) | 0,2619036 |
| EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%)        | 12.025 |                               |           |
| DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)         | 26,19  | Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS        | 240       |

**ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (O.E.)**

|                   |                         |                                 |                         |
|-------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| ZONAS VERDES (m2) | art. 22 RP y 31 TRLOTAU | DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m2) | art. 22 RP y 31 TRLOTAU |
| APARCAMIENTOS     | art. 22 RP y 31 TRLOTAU |                                 |                         |

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (O.E.)**

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Area de Reparto independiente.
2. La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
3. Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento
4. Este ámbito esta condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.





|                |                               |                         |                     |            |                    |
|----------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------|------------|--------------------|
| NOMBRE         | <b>Viña de la Marquesa IV</b> | CÓDIGO                  | <b>UB-R-T-5 .10</b> | HOJA PLANO | <b>28-18/28-24</b> |
| CLASE DE SUELO | <b>Urbanizable</b>            | FIGURA DEL PLANEAMIENTO |                     |            | <b>P.P.</b>        |

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (O.E.)**

*El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes :*

1. *El esquema de ordenación del ámbito.*
2. *Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos .*
3. *Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes. Se respetará el trazado del viario reflejado en los planos de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores .*
4. *Tratamiento de borde con áreas industriales.*

Talavera de la Reina, 8 de mayo de 2019.-La Concejal Delegada de Urbanismo, Vivienda, Obras y Eficiencia Energética, María Rodríguez Ruiz.

Nº. I.-2508